

TESIS

BATASAN RUMAH SUSUN YANG DIJADIKAN AGUNAN PADA BANK



Disusun Oleh :

RIZAL BAHRUDIN

NIM : 12216032

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

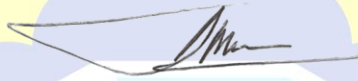
SURABAYA

2018

Lembar Pengesahan

**TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. J. Andy Hartanto, S.H., M.H., Ir., M.MT.

PRO PATRIA

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama**



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. J. Andy Hartanto, S.H., M.H., Ir., M.MT.



Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

ABSTRAK

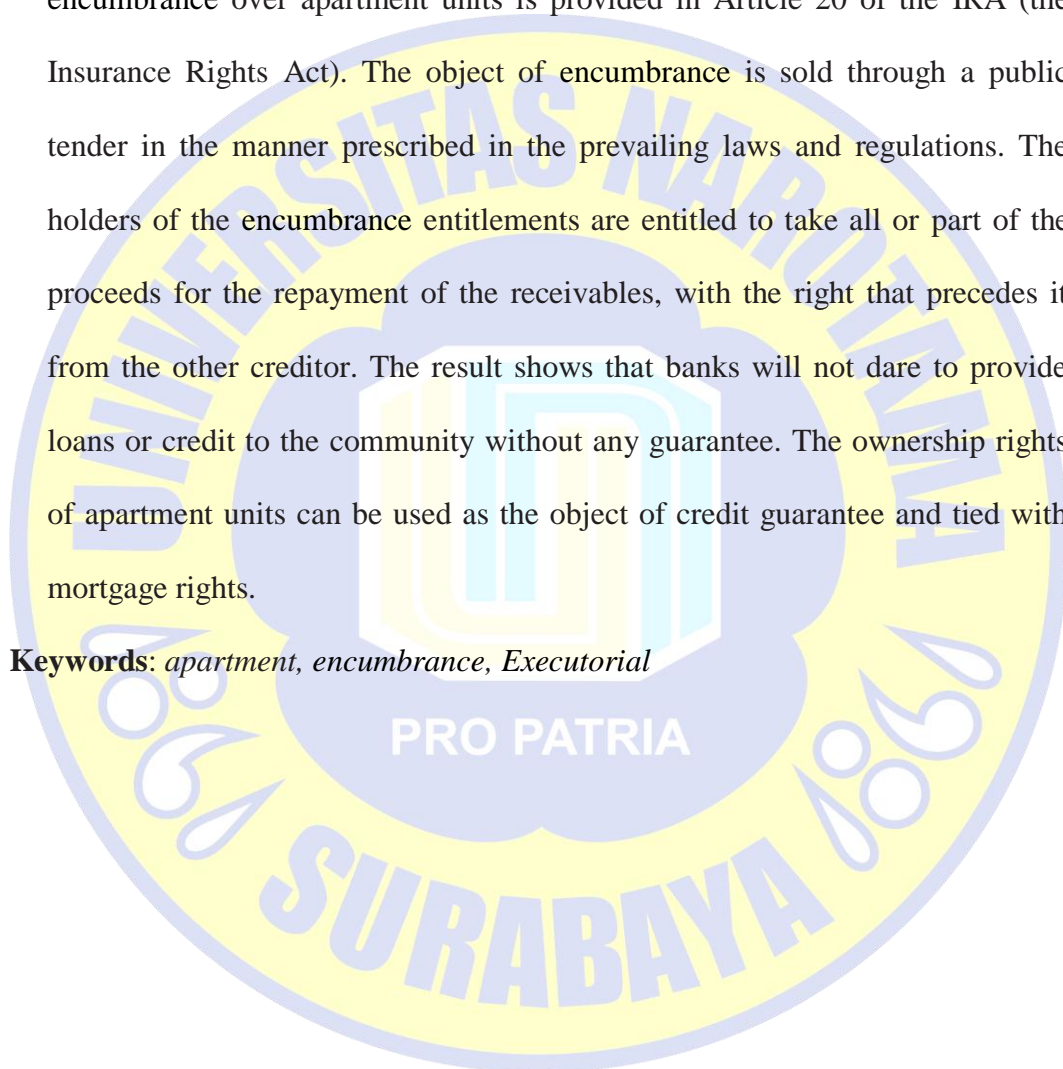
Tujuan dari penulisan ini adalah mengetahui eksistensi dan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan terhadap hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan hutang dalam perjanjian kredit di Bank. Undang-Undang Rumah Susun telah menjadi objek agunan/jaminan yang dapat dibebani dengan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, dan hanya dapat dikenakan pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena merupakan kepemilikan seseorang yang merupakan benda-benda yang berdiri sendiri. Tujuan dari penulisan ini adalah mengetahui eksistensi dan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan terhadap hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan hutang dalam perjanjian kredit di Bank. Landasan hukum eksekusi Hak tanggungan atas satuan rumah susun terdapat dalam Pasal 20 UUHT, dimana objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Sertipikat Hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak yang mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Hasil dari penulisan ini adalah dalam menjalankan prinsip kehati-hatian, Bank tidak akan berani memberikan pinjaman atau kredit kepada masyarakat tanpa adanya jaminan. Hak milik atas Satuan Rumah Susun dapat dijadikan objek jaminan kredit dan diikat dengan Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Rumah Susun, Agunan/Jaminan, Eksekutorial

ABSTRACT

This paper aims to determine the existence and strength of executives certificate of liability to the property rights of apartment units as a guarantee of debt in credit agreements in the bank. The legal basis for the execution of encumbrance over apartment units is provided in Article 20 of the IRA (the Insurance Rights Act). The object of encumbrance is sold through a public tender in the manner prescribed in the prevailing laws and regulations. The holders of the encumbrance entitlements are entitled to take all or part of the proceeds for the repayment of the receivables, with the right that precedes it from the other creditor. The result shows that banks will not dare to provide loans or credit to the community without any guarantee. The ownership rights of apartment units can be used as the object of credit guarantee and tied with mortgage rights.

Keywords: *apartment, encumbrance, Executorial*



DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi	ii
Lembar Pengesahan Panitia Penguji	iii
Surat Pernyataan	iv
Ringkasan	v
Abstrak	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	viii
 BAB I : PENDAHULUAN	 1
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah	5
3. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	6
3.1. Tujuan Penelitian	6
3.2. Manfaat Penelitian	6
3.2.1. Manfaat Teoritis	6
3.2.2. Manfaat Praktis	6
4. Originalitas Penelitian	7
5. Tinjauan Pustaka	10
a. Teori Keadilan Dalam Kontrak	11
b. Teori Hukum Jaminan	16
c. Asas Pemisahan Horizontal	19
d. Asas Hak Tanggungan	20
6. Metode Penelitian	21
6.1. Tipe Penelitian	21
6.2. Pendekatan Masalah	22
6.2.1. Pendekatan Undang-Undang (<i>statue approach</i>)	22
6.2.2. Pendekatan Konseptual (<i>conceptual approach</i>)	23
6.3. Sumber Bahan Hukum	24

6.3.1. Bahan Hukum Primer	24
6.3.2. Bahan Hukum Sekunder	25
6.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	25
6.5. Analisis Bahan Hukum	26
7. Sistematika Penulisan	26

BAB II : SYARAT RUMAH SUSUN YANG DAPAT DIJADIKAN

AGUNAN PADA BANK	27
1. Dasar Hukum Rumah Susun	27
2. Pengertian dan Eksistensi Rumah Susun di Indonesia.....	28
3. Konsep Hak Milik Satuan Rumah Susun.....	30
4. Problematika Hukum	36
5. Problematika Hukum dalam Pembebanan Dan Peralihan Hak	37
6. Sebab-sebab Pengalihan Hak atas Tanah	47
7. Syarat Rumah Susun yang Dapat Dijadikan Jaminan	52
8. Pembebanan Hak Milik atas Sarusun dengan Hak Tanggungan	56
9. Pembebanan Hak Milik atas Sarusun dengan Jaminan Fidusia	57
10. Pembahasan Teori dan Asas	58

BAB III : AKIBAT HUKUMNYA BILA RUMAH SUSUN YANG DIJADIKAN AGUNAN PADA BANK TIDAK MEMENUHI

SYARAT	59
1. Peran Bank	59
2. Pengertian Kredit	64
3. Pemberian Kredit	66
4. Jaminan Kredit	68
5. Kredit Macet	73
6. Landasan Hak Tanggungan.....	79
7. Subjek Hak Tanggungan	81
8. Objek Hak Tanggungan	82
9. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	84

10. Tahap Pemberian Hak Tanggungan	84
11. Sertifikat Hak Tanggungan	86
12. Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	86
13. Berbagai Masalah Yang Muncul.....	89
14. Upaya Bank Terhadap Debitur Wanprestasi.....	91
15. Pembahasan Teori dan Asas	94

BAB IV : PENUTUP

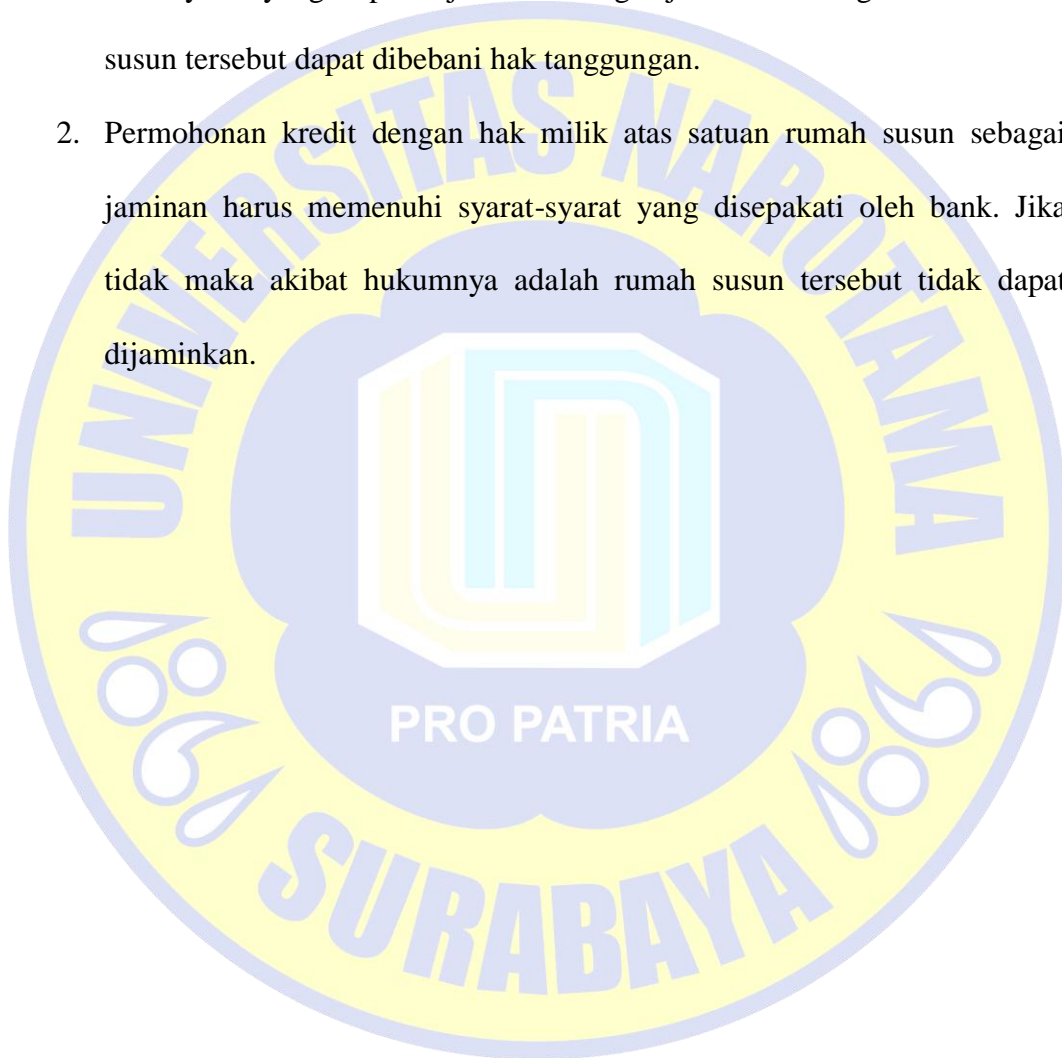
1. Kesimpulan	95
2. Saran	95

Daftar Pustaka



KESIMPULAN

1. Sebagaimana dalam UU nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, menyebutkan bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah: hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Dan syarat yang dapat dijadikan sebagai jaminan hutang adalah rumah susun tersebut dapat dibebani hak tanggungan.
2. Permohonan kredit dengan hak milik atas satuan rumah susun sebagai jaminan harus memenuhi syarat-syarat yang disepakati oleh bank. Jika tidak maka akibat hukumnya adalah rumah susun tersebut tidak dapat dijaminkan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Cet. 4, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

Achmad, Ali, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 1*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2003.

_____, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2004.

_____, *Majelis Pengawas Notaris*, Cet. 2, Refika Aditama, Bandung, 2015.

Afdol, *Legislasi Hukum Islam & UU No. 3 Th 2006*, Cet. 3, Airlangga University Press, Surabaya, 2013.

_____, *Penerapan Hukum Waris Islam Secara Adil*, Cet. 4, Airlangga University Press, Surabaya, 2013.

Ali, Burhanudin, *5 Menit Langsung Jadi Membuat Perjanjian Surat Kontrak*, Anugrah, Jakarta, 2016.

Andy Hartanto, Agus Sekarmadji, Eman Ramelan, *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Laksbang grafika dan Andy Institute Surabaya, Yogyakarta, 2013.

Andy, Hartanto, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan*. Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya, 2015.

Andi, Prajitno, *Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia?*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010.

_____, *Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia? Sesuai UUN Nomor 2 Tahun 2014*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2015.

Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Cet. 4, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

Efendi, Aan, *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

Eman, Ramlan, *Problematisasi Hukum Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2013.

_____, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/ Strata Title/ Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.

_____, *Problematisasi Hukum Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun dalam Pembebanan Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015.

Ghansham, Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014.

Habib, Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008.

_____, *Majelis Pengawas Notaris*, Cet. 2, Refika Aditama, Bandung, 2015.

Hadjon, Philipus, *Argumentasi Hukum*, Cet. 7, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2016.

Harahap, Yahya, *Hukum Perseroan Terbatas*, Cet. 5, Sinar Grafika, Jakarta, 2015

Hermit, Herman, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 2009.

Kansil, Christine, *Pokok-Pokok Hukum Pidana*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2007.

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Revisi, Raja Grafindo Persada, 2008.

Mahmud, Peter, *Penelitian Hukum* Edisi Revisi, Prenadamedia, Jakarta, 2016.

Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.

Oemarsalim, *Dasar-Dasar Hukum Waris Di Indonesia*, Cet. 2, Rineka Cipta, Jakarta, 2012.

Rachmadi, Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

Salim, *Penerapan Teori Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Cet. 2, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015.

_____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cet. 10, Sinar Grafika, Jakarta 2016

_____, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cet. 9, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cet. 3, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.

Sesung, Rusdianto, *Hukum Otonomi Daerah*, Refika Aditama, Bandung, 2013.

Sigit, Angger, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.

Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. 4, Djambatan, Jakarta, 2009.

Sonny, Dewi, *Harta Benda Perkawinan*, Refika Aditama, Bandung, 2015.

Syaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Surabaya, 2011

Soekanto, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. 17, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2015.

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. 17, Sinar Grafika, Jakarta, 2016

Suparman, Maman, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

Suriansyah, Murhaini, *Hukum Rumah Susun*, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015.

Sutedi, Andrian, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Syarifin, Pipin, *Hukum Dagang Di Indonesia*, Pustaka Setia, Bandung, 2012.

Tanuwidjaja, Heny, *Hukum Waris Menurut BW*, Refika Aditama, Bandung, 2012.

Yudha, Agus, *Hukum Perjanjian*, Cet. 4, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

C. Jurnal, Tesis, Disertasi dan Karya Ilmiah

Asryaty, “Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Di Pekunden Kota Semarang”, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2012

Meindar Fajar, “Status Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Pasca Robohnya Bagunan Rumah Susun”, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Airlangga, Surabaya, 2016

Ni Luh Putu Laksmi Puspitasari, “Akibat Hukum Klausula Pertelaan Dalam Keadaan Memaksa (overmacht) Terhadap Kepemilikan Satuan Rumah Susun”, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, Denpasar, 2013

Rusdianto S, “Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Istimewa”, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016